





# INVESTIR, DEFISCALISER ET DEVENIR PROPRIETAIRE, AVEC LE NOUVEAU « DISPOSITIF PINEL »

Le Nouveau « dispositif PINEL » **vous permet d'acquérir un bien** (pour un prix d'achat plafonné à 300 000 €) **destiné à la location, en déduisant de votre impôt** :

**12%** du prix, soit une réduction fiscale maximale de **36 000 €** pour une durée locative de **6 ans** ;
**18%** du prix, soit une réduction fiscale maximale de **54 000 €** pour une durée locative de **9 ans** ;
**21%** du prix, soit une réduction fiscale maximale de **63 000 €** pour une durée locative de **12 ans.**

**Mais ce « dispositif PINEL » participant au financement de votre acquisition est réservé aux logements bénéficiant d'un très bon rapport QUALITE / PRIX :**

- **prix/m2 hors parking n'excédant pas 5 500 € ***
- **Haute qualité de construction et isolation thermique, permettant économie d'énergie et respect de l'environnement.**

Les appartements de la « VILLA MARIE-HENRIETTE » répondent à cette double exigence : prix et qualité, puisqu'ils bénéficient du label **RT2012** , meilleur niveau de performance énergétique délivré aux Bâtiments Basse Consommation.

**Les caractéristiques propres à la « VILLA MARIE HENRIETTE » vous permettent donc** :
- **d'investir avec l'aide de l'état** et de réaliser d'importantes économies d'impôts,
- **de réduire votre consommation d'énergie** et les charges à venir,
- **de valoriser votre bien**, sur le marché locatif comme en cas de revente.

## « LE DISPOSITIF PINEL » MODE D'EMPLOI

• **Pour bénéficier du Dispositif PINEL vous devez vous engager à louer nu pendant au moins 6 ans** (Il est possible de signer deux baux de 3 ans), **au titre de résidence principale du locataire – AVANTAGE IMPORTANT :** Vous pouvez aujourd'hui **louer à un membre de votre famille, ascendant ou descendant, détaché de votre foyer fiscal.**

• **Il faut également respecter :**
**- Le plafond de ressources de vos locataires** (revenus fiscaux : RFR année n-2 **) selon le nombre d'occupants du logement ; ainsi à Versailles (si bail signé en 2014) pour une personne le plafond est de 36 800 €, pour un couple il est de : 55 400 € ...
**- Le plafond de loyer défini par secteur géographique.** A Versailles pour 2014 ce plafond est fixé à 16,72 €/m2 avec application d'un coefficient correctif permettant de relever ce prix d'environ 15 à 20% en fonction de la surface du logement ***. Le prix plafond ainsi obtenu est donc de l'ordre de 20 €/m2 pour les surfaces proposées.

***EXEMPLE :*** *: studio 1er ét de 35,88 m2 + balc 8,68 m2 = 215 000 € (hors pk); prix = 230 000 € (pk la surface utile est donc de : 35,88 + 8,68 /2 = 40,22m2.*

*- Le prix/m2 (hors pk) est donc de 215 000 € / 40,22 = 5 345 € ;*
*- Le loyer sera donc: (0,7+19/ 40,22) =1.17x16, 72 €/m2 = 19,6 €/m2 x40, 22 m2 = 788 € /mois*
*- Loyer pk inclus sera de 900 € /mois, soit sur 1 an des revenus locatifs de 10 800 €*
*- Revenus annuels : loyers 10 800 € + éco fiscale 2% x 230 000 € = 15 400 €*
Soit une rentabilité brute - hors frais notaire et impôts sur revenus fonciers - d'environ 6,7 %

**Pour valider votre projet nous sommes à même d'établir avec vous une étude précise de votre investissement, des économies d'impôts réalisées et des revenus locatifs générés.**

* Prix plafond calculé en prenant la surface utile = surface habitable majorée de la moitié des surfaces annexes, limitée à 8 m2.
** RFR : c'est le revenu fiscal de référence de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement. Le RFR est indiqué sur la feuille d'avis d'imposition ; il faut prendre celui de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail.
***Le coefficient multiplicateur à appliquer = (0,7 + 19/S) ; S est la surface utile de l'appartement (voir * ci-dessus)